Gemütlich in der Natur:
Kleines Holzblockhaus zwischen Waldbröl und Morsbach



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 165.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 64 m²
- Grundstücksfläche: 2.954m²
- Zimmer: 3
- Baujahr: 1972
- Objekt-Nr.: 2-496

Ihr Ansprechpartner
Christoph Langer
Dipl.-Ing (FH)
Architektur – Städtebau
02297 7161
0171 3426376
c.langer@matschke.de
www.matschke.de



STAMMDATEN

Objektart	Haus
Wohnfläche (ca.)	64 m²
Grundstücksfläche	2.954 m²
Kellerfläche (ca.)	45,00 m²
Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Terrassen	3
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIE

Heizungsart	Fußbodenheizung, Kachelofen
Energieträger	Holz, Strom

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- als Ferienimmobilie geeignet, Hobbyraum
- Einbauküche
- Holzdielen
- Terrasse
- Fernblick
- Unterkellert (Voll)
- ruhige Lage

OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein besonders gemütliches und seit 1972 durch den bisher einzigen Eigentümer liebevoll gepflegtes, vollunterkellertes Holzblockhaus mit herrlichem Fernblick und mehreren Terrassen. Die besondere Lage bietet vorne einen ungestörten Fernblick und hinten einen eigenen Wald mit angrenzendem Waldweg.
Ein Haus, welches sofort an ein idyllisch am Waldrand gelegenes Forsthaus erinnert. Die ca. 64 m² Wohnfläche im Erdgeschoss bieten für 1-2 Personen ein gemütliches Zuhause, mit einem ca. 30 m² großen, offenen Wohn-/Essbereich, einem Kachelofen und einem herrlichen Fernblick aus jedem Fenster. Zusätzlich gibt es in der Etage darunter viel Nutzfläche zum Basteln und Abstellen.
Eine Nutzung als Dauerwohnsitz und die Anmeldung der 1. Adresse, ist hier - obwohl es sich um ein kleines Wochenendhaus-Gebiet handelt - bei der Gemeinde Morsbach problemlos möglich.

LAGEBESCHREIBUNG

Mikrolage:
Die Immobilie befindet sich am Rand eines kleinen (ca. 20 Häuser) Wochenendhaus-Gebietes. Die zwischen Waldbröl und Morsbach in der Landschaft versteckte Siedlung ist ausschließlich über einen schmalen, aber asphaltierten Wirtschaftsweg erreichbar, an dessen Ende (in ca. 1,2 km Entfernung) sich eine Hauptstraße mit einer Bushaltestelle befindet. Mit dieser Straße erreichen Sie in wenigen Minuten auch den Autobahnzubringer zur A4 (ca. 3 km). Durch die gute Verkehrsanbindung lassen sich innerhalb einer Stunde Köln, Bonn oder Olpe und Siegen gut erreichen.

Makrolage / Entfernungen:
Morsbach ist der Gemeindehauptort der südöstlichsten Gemeinde des Oberbergischen Kreises im Regierungsbezirk Köln mit ca. 10.000 Einwohnern und vom Haus aus schnell mit dem Auto, Bus oder Fahrrad erreichbar (ca. 4 km). www.morsbach.de
Entfernungen, jeweils vom Objekt:
- Verwaltung: Rathaus/Ortsmitte Morsbach ca. 4 km
- Einkaufsmöglichkeiten: Lidl, Rewe, Aldi, usw. in Morsbach, ca. 4 km
- Schulen: Schulzentrum in Morsbach 4,5 km oder in Waldbröl ca. 7 km
- Kindergarten und Grundschule: im benachbarten Lichtenberg ca. 3 km
- ärztliche Versorgung: mehrere Praxen und ein kleines Ärztezentrum sind in Morsbach vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (ca. 7 km) und in Gummersbach (ca. 26 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Richtung Köln, Abf. Nr. 26 "Reichshof/Bergneustadt": (17,8 km) oder Richtung Olpe, A4 Abf. Nr. 27 "Eckenhagen": (11,7 km) mit weiterem Anschluss an die A45 (Dortmund-Frankfurt)
- Köln Zoo-Brücke: in 45-50 Minuten über die A4
- Busverbindung: Bushaltestelle in ca. 1 km Entfernung
- Bahnanbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg in 16 km Entfernung
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (76 km)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 7 km, Wiehl 16 km, Kreisstadt Gummersbach 26 km, Olpe 30 km, Siegen 34 km, Bonn 61 km, Köln 69 km

AUSSTATTUNG

- massives Sockelgeschoss (Bimssteine)
- darauf: Holzblockhaus mit gedämmten Außenwänden
- Holzfenster mit Doppelverglasung und Schlagläden
- Heizung: Kachelofen in der Hausmitte als Hauptheizung, dazu Elektro-Fußbodenheizung und elektrische Heizkörper

INNENAUSSTATTUNG:
- 64 m² gemütliche, offene Wohnfläche auf einer Ebene mit zwei Schlafzimmern
- ca. 30 m² großer Wohnbereich mit Essecke
- Einbauküche inkl. Elektrogeräte im Kaufpreis enthalten
- Teppich- und Fliesenböden
- das gesamte Inventar ist im Kaufpreis enthalten
- Untergeschoss ebenerdig zugänglich, komplett gefliest und mit einem Holzofen beheizt
- zwei Bäder: Wannenbad im EG und ein Duschbad im UG (derzeit nicht in Betrieb)

SONSTIGE AUSSTATTUNG:
- mit Natursteinen angelegte Terrasse mit herrlichem Fernblick
- überall auf dem Grundstück angelegte Sitzmöglichkeiten mit Blick in die Landschaft
- Zierteich mit kleiner Terrasse
- angrenzendes 2.462 m² großes Waldgrundstück mit ca. 50 Jahre alten Laubbäumen im Kaufpreis enthalten
- besonders für Naturliebhaber und Hundehalter geeignet, da direkt an einem Waldweg angrenzend
- Holzschuppen mit davor angelegtem Holzhack-/Lagerplatz
- Gartenzisterne für Regenwassernutzung
- Highspeed Internet möglich (Glasfaserleitung, bereits am Grundstück)

SONSTIGES

Unterhaltungs-/ Verbrauchskosten 2026:
- Grundsteuer: 237,12 €
- Zweitwohnsitz-Steuer: 834 € (da derzeit als Zweitwohnsitz angemeldet)
- Straßenreinigung: 13,40 €
- Wohngebäudeversicherung: 973,30 €
- Schornsteinfeger: 51,87 €
- Müll: Restabfallbehälter 80 Liter = 136,00 €, Papier 240 Liter = 36,00 €

HINWEIS

Die Wohnflächenberechnung sowie das Exposé des Hauses kann auf unserer Homepage www.matschke.de als PDF-Datei eingesehen oder ausgedruckt werden.



gemütliches Wohnen in der Natur



PKW-Stellplatz direkt am Treppenaufgang



mehrere Terrassen mit Fernblick...



...in die herrliche Umgebung



großer, offener Wohn-/Essbereich mit Kachelofen..



...und gemütlicher Essecke



Küche offen zum Essplatz und Wohnraum...



...mit diesem Blick aus dem Fenster



zwei Schlafzimmer: - hier für die Eltern (9,6 m²)



...hier das Kinderzimmer (9 m²)



Badezimmer mit Wanne im Erdgeschoss



Duschbad im Untergeschoss (nicht in Betrieb)



wertvolle Nutzfläche im UG: HSW-, Vorrats- und...



...Abstell-/ Hobbyraum



ca. 2.500 m² Wald (bis zum Weg) im Kaufpreis enthalten



unten im Tal ist Morsbach (5 km)

Die Baubeschreibung in diesem Exposé (z. B. Baujahr, Bauweise, Wohnfläche, Ausstattung, Grundstücksgröße etc.), beruht auf Angaben des Eigentümers; sie ist unverbindlich und stellt keine zugesicherte Eigenschaft i. S. des § 276 BGB dar. Eine Haftung wird hierfür nicht übernommen.

Die Kaufnebenkosten: Grunderwerbsteuer: NRW: 6,5 % bzw. Rheinland-Pfalz: 5 %, Notargebühren: ca. 1 %, die Grundbuchgebühren: ca. 0,5 % sowie 3,00 % zzgl. 19 % MwSt. = 3,57 % Maklerprovision sind zu berücksichtigen.

Bitte nehmen Sie Kontakt mit uns auf, wenn Sie weitere Fragen zur Immobilie haben oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin vereinbaren möchten. Besichtigungen sind auch kurzfristig und außerhalb der üblichen Geschäftszeiten möglich. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass bei einigen Angeboten keine genaue Adresse angegeben wird. Dieses beruht auf entsprechenden Absprachen mit den Verkäufern.

WIDERRUFSBELEHRUNG:
Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angaben von Gründen einen Maklervertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Matschke Immobilien, Im Freien Feld 11, 51580 Reichshof ✆ 02297 7161 ✉ office@matschke.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, den Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür ein Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.
Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs:
Wenn Sie einen vorher mit uns geschlossenen Maklervertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart, in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.
Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleitungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

Hinweis zum vorzeiten Erlöschen des Widerrufsrechts:
Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren. Für einen notariell beurkundeten Vertrag besteht kein Widerrufsrecht.